



Puntos claves sobre la nueva Ley de Alquileres n° 27.551

Por Ab. Miguel Alberto Alé - 20 de julio del 2020.

La Ley modificó algunos artículos del CCyC en lo relativo a locaciones pero también una norma general de los contratos (la posibilidad de constituir un domicilio electrónico).

Algunas consideraciones prácticas para nuestros clientes:

- ✓ Además del domicilio físico, es recomendable que tanto el locatario como los garantes constituyan **domicilio electrónico, detallando expresamente el mismo en el propio contrato.**
- ✓ En las locaciones para vivienda habitación no puede pactarse el pago de alquileres anticipados por más de un mes (de todos modos no es habitual que se hicieran pagos anticipados mayores a un mes). Los depósitos de garantía tampoco pueden ser mayores a un mes de alquiler y deben reintegrarse con la misma actualización que el contrato (es decir se reintegra el mismo importe correspondiente al último mes de alquiler). **Está permitido que el depósito de garantía sea reintegrado recién cuando se hayan abonado las facturas remanentes de servicios.**
- ✓ Para el caso de ser necesario establecer un depósito de garantía superior a un mes, la solución sería que esta suma figure en el contrato como aportada por un garante como "refuerzo" de la garantía y que será reintegrada al finalizar la locación, facultando al locatario para percibir y dar recibo en nombre de su garante.
- ✓ La norma también prohíbe cobrar valor llave o suscribir pagarés (podría evitarse esta prohibición siempre que los pagarés tuvieran el beneficiario en blanco, para que eventualmente su ejecución judicial fuera realizada independiente del contrato por una persona que no fuera el locador) **Estas limitaciones son sólo para los alquileres con destino a vivienda.**

- ✓ El plazo mínimo de la locación (sea vivienda, sea para otros destinos) es de tres años. Cualquier plazo menor, será considerado por tres años (salvo las excepciones del art. 1199)
- ✓ Los deterioros con causas ajenas al locatario, deben ser soportados por el locador (ver mecanismo previsto en el art. 1201 del CCyC). Los gastos que debiendo ser soportados por el locador fueran abonados por el locatario (previa notificación fehaciente al locador), podrán ser compensados con los alquileres (art.1204 bis CCyC).
- ✓ El locatario está obligado a pagar las cargas y contribuciones originadas en destino que le dé a la cosa locada (art. 1209) pero **no las cargas que graven la cosa** ni las expensas extraordinarias (sí podría pactarse que el locatario abone las expensas extraordinarias habituales que se refieran a servicios normales y permanentes -ej. adecuación de ascensores a normativas municipales-). Aquí cabría hacer dos consideraciones, primero si las tasas municipales que gravan el inmueble caen dentro de la norma que las impone al locador y si esta prohibición es de orden público. Es de nuestra opinión que **es de orden público y que el legislador ha querido que sea el locador quien afronte estas erogaciones que tienen vínculo directo con el inmueble. Nótese que la norma no se refiere a una categoría tributaria (como son los impuestos -provinciales- por contraposición a las tasas -municipales-), sino que habla de "cargas que graven la cosa". Insistimos que tanto los impuestos provinciales como las tasas municipales son "cargas que gravan la cosa" y por tanto entrarían en la prohibición que sean soportadas por el locatario.**
- ✓ La resolución anticipada a favor del locatario: debe notificar un mes antes e indemnizar con un mes o mes y medio (según haya transcurrido un año de locación). **La novedad: en los contratos con destino vivienda notificando con tres meses de anticipación (y habiendo transcurrido seis meses de locación) el locatario no abona indemnización.**
- ✓ La renovación (art. 1221 bis), no merece mayores comentarios.
- ✓ Desalojo por falta de pago: debe intimarse previamente otorgando 10 días para el pago. El locador no puede negarse a recibir las llaves o condicionar la recepción al estado del inmueble u otras obligaciones. Es recomendable recibir las llaves y dejar constancia del estado del inmueble (o deudas), debiendo firmar el locatario tal constancia.
- ✓ Garantías: La norma del art. 13 de la ley será inocua pues en caso de no estar conforme con la garantía, el locador no celebrará el contrato.
- ✓ Actualización del alquiler. La norma **elimina la prohibición de indexar** para todo tipo de destinos (sea vivienda u otros), contenida en la ley nacional 23.928. Para los destinados a vivienda se debe utilizar el promedio del Índice de precios al consumidor con el Ripte y el ajuste sólo puede ser una vez al año. **Para los restantes destinos será libre la forma en que se actualicen los precios.**

Ante la prohibición expresa de la ley, no recomendamos en los alquileres para vivienda fijar "escalonamientos" o bonificaciones o cualquiera de las formas utilizadas normalmente hasta ahora.

- ✓ La declaración ante la AFIP. No es ninguna novedad, pues ya las normas tributarias obligan a los locadores a declarar sus ingresos por alquileres.